

借款 主体 概况	公司名称	河北尊爵房地产开发有限公司	注册地点	河北省保定市莲池区北二环爵仕豪园底商 998-1 号		
	注册资金	1 亿元	注册日期	2010-04-22		
	企业类型	有限责任公司	股东形式	自然人		
	经营范围	房地产开发经营，建筑材料批发	开发资质	肆级		
	财务状况 (单位万元)	年	2021 年	2020 年	2019 年	2018 年
		资产合计	28549	52242	55528	46713
		负债合计	13743	46924	49733	39508
		其中：流动负债	13743	46924	49733	39508
		所有者权益合计	14806	5318	5795	7205
		净利润	9514	-443	-1409	-1250
		经营活动现金流量净额	-6141	-7197	867	-8217
	项目名称	保定北高庄村城中村改造项目				
项目位置	保定市莲池区北二环南、恒祥大街东、永华北大街以西	土地性质	商住用地			
占地面积	共计 178300 m <sup>2</sup> （住宅 160300 m <sup>2</sup> ，商业 18000 m <sup>2</sup> ）	建筑面积	建筑面积 560806 m <sup>2</sup> （住宅 491165 m <sup>2</sup> ，其中已建 142097 m <sup>2</sup> ，后期 349068 m <sup>2</sup> ；商业：69641 m <sup>2</sup> ，其中已建 6641 m <sup>2</sup> ，后期 63000 m <sup>2</sup> ）			
政府批文	保城改【2014】12 号关于对北高庄村城中村改造实施方案的意见；莲联审【2020】第 2 号	容积率	住宅<2.8；商业<3.5			

	<p>莲池区棚户区改造项目第九次联合审查工作会议纪要；</p> <p>莲池区北高庄村城中村改造四方合作改造协议书</p>		
项目现状	地块内现状为毛地、拆迁已启动，拆迁补偿协议签约率达 94%以上		
已获证件情况	《国有土地使用证》	语园项目有证	
	《建设用地规划许可证》	语园项目有证	
	《建设工程规划许可证》	语园项目有证	
	《建设工程施工许可证》	语园项目有证	
	《预售许可证》	语园项目有证	
	《产权证》	语园项目有证	
资金投入	项目总投资额	项目总投资预计 37.22 亿元，其中：语园妍园已投入 4.85 亿元；后期 203 亩住宅预计投资 28.6 亿元（土地一级整理阶段资金总量 2.5 亿元左右，二级土地开发阶段，按一期 100 亩土地开发计算，土地出让金按 500 万元/亩计，先行支付 50%的地价款 2.5 亿元）；后期 27 亩商业预计投资 3.77 亿元。	
	其中：自有资金	语园项目土地出让金返还 0.8 亿元，妍园（8#10#）按揭待回款 1.9 亿元，语园、妍园未售房源 3.4 亿元	
	项目已投资金（请列出已投入大项）	已投资 4.85 亿元，其中大项：语园土地出让金 1.06 亿元、主体建安 2.16 亿元、地下车库建安 0.25 亿元、景观绿化 0.2 亿元	
	其中：自有资金	3.71 亿元（已投入）	
	其他资金来源	股东借入 0.66 亿元、公司内部借款 0.48 亿元（已投入）	
已有抵押、贷款	已抵押商业 6571 平米、住宅 7257 平米，抵押贷款 1.2 亿元		
已有商户年租金	100 万元/年		

	已完成销售情况	8 亿元		
	项目周边楼盘及均价	中翔云水湾高层 13000-17000 华远中国府高层 13000-15000 普兰庭高层 13000-15000		
	项目预估价值	项目预计估值 48 亿元，其中已建项目：11.4 亿元、后期住宅：32.2 亿元、后期商业：4.4 亿元。净利润预计：10.78 亿元		
融资需求	融资金额	最低 3 亿元，最高 4 亿元	融资期限	1+1 或 1+2
	融资成本	综合年利率 16%	融资方式	双方合作成立项目公司，以该项目公司与政府合作完成拆迁、土地招拍挂，后续以增资扩股方式回购资方所持有的股份。
	资金用途（详细）	土地一级整理阶段资金总量 2.5 亿元左右，二级土地开发阶段，按一期 100 亩土地开发计算，土地出让金按 500 万元/亩计，先行支付 50% 的地价款 2.5 亿		
	还款来源（详细）：如销售计划，已出售或未售单位，按揭款回笼时间等	妍园（8#10#）按揭待回款 1.9 亿元、语园项目土地出让金返还 0.8 亿元、语园、妍园未售房源 3.4 亿元、二期 57 亩预售房款 30%用于还款 4.2 亿元、预计 57 亩项目开发贷 2.4 亿元		
保证方式	抵押物说明	抵押物名称	爵仕豪园未售商铺，爵仕豪园未售住宅，爵仕豪园已售房源按揭待回款	
		抵押物位置	保定市莲池区北二环南、恒祥大街东、永华北大街以西（爵仕豪园底商/住宅）	
		抵押物现状	底商及住宅未售空置	
		抵押物评估值 （详细说明，最好有评估报告）	未售底商 1.46 亿元，未售住宅 1.6 亿元，妍园（8#10#）按揭待回款 1.9 亿元。	
	担保公司说明			
项目特点	优势	项目土地定向出让，土地款返还，项目位于保定市莲池区北二环南、恒祥大街东、永华北大街以西，区位优势，项目抵质押物足值，项目开发利润大。		